

REKLAMA

**KMR Kredyty & Nieruchomości**  
 Restrukturyzacja kredytów. Ugody. Mediacje.

Doradzamy  
 już od 2003 roku

Polecam  
 Krzysztof Rzymki

Olsztyn, ul. Górna, 89 541 38 46, 606 325 799, www.kmr.pl

# Nie spłacamy kredytów hipotecznych

Komisja Nadzoru Finansowego (KNF) opublikowała raport na temat sytuacji w sektorze bankowym. Trudno nie zauważyć, że pojawiło się zjawisko kredytów niespłacanych w terminie. Aż o 17% wzrosła liczba kredytów hipotecznych opóźnionych w spłacie o ponad 30 dni.

Wzrost liczby osób, które nie spłacają terminowo kredytów hipotecznych, jest nowością. Dotychczas to w kredytach konsumenckich (kredyty gotówkowe, ratalne, samochodowe) dynamicznie rosła szkodliwość. Teraz tendencja uległa zmianie. Zahamowaniu uległ wzrost zagrożonych kredytów konsumenckich, a pojawił się nowy, bardzo niebezpieczny trend – przyrost niespłacanych kredytów hipotecznych. Według KNF poprawa jakości kredytów konsumenckich może być pozorna, gdyż banki masowo odsprzedają zagrożone kredyty. Bank, sprzedając „złe” kredyty firmie windykacyjnej, czyści swój bilans.

Dla części ekonomistów tak poważny wzrost niespłacalności kredytów mieszkaniowych jest dużym zaskoczeniem. Byli zwolennikami teorii, że co jak co, ale kredyty hipoteczne będziemy spłacać na czas, a zamieszanie spłacania rat nastą-

pi w ostateczności. Z punktu widzenia psychologii jesteśmy w stanie pogodzić się z utratą samochodu na raty, lodówki, telewizora, ale dachu nad głową będziemy bronili do końca. Inni ekonomiści mawiają: „psychologia psychologia, a ekonomia ekonomia”. Obecnie udział kredytów hipotecznych z opóźnieniem w spłacie o ponad 30 dni wynosi 3,3% (dla porównania w roku 2011 wynosił 1,8%). Procentowo

to nie wszystko. Problemem jest wartość kredytów hipotecznych. Stanowią aż ok. 25% sumy bilansów i każde wahanie może mieć duży wpływ na stabilność banków. Ważną kwestią jest również to, że kredyty hipoteczne są młode, 80% z nich zostało udzielonych w latach 2007-2012. Tajemnicą poliszynela jest informacja, że jakość tych kredytów pogarsza się dopiero

domowym „o przeciętnych dochodach”. Dalsze osłabienie złotego może bardzo niekorzystnie wpłynąć na spłacalność tych kredytów. Kolejnym zagrożeniem wskazywanym przez KNF jest destabilizacja rynku mieszkaniowego i budowlanego. Dom czy mieszkanie jest obecnie bardzo mało płynnym zabezpieczeniem (po prostu trudno je sprzedać). Czarny scena-

dą mieli mniejsze zabezpieczenie niż wartość kredytów. Już obecnie KNF wskazuje na duże zagrożenie rynku ze względu na to, że wartość kredytu jest wyższa od wartości nieruchomości. Liczbę tych kredytów, szacując bardzo ostrożnie, to 30% całości. To oznacza, że co trzeci kredyt hipoteczny nie jest odpowiednio zabezpieczony. Kolejną tykającą bombą są kredyty w programie.... Rodzina na Swoim, ale o tym napiszę w kolejnym artykule.

Zastanówmy się, co znajdziemy się trudnych okolicznościach. Przede wszystkim na bieżąco powinniśmy kontrolować swoją sytuację – zarówno swoje dochody, wysokość rat (szczególnie kredyty

walutowe) oraz ceny nieruchomości. Nie ma co się tużdzić, jeżeli jeden z tych trzech elementów zmieni się w znaczący sposób, to czeka nas kontakt z bankiem. Najważniejsze – nigdy nie unikajmy korespondencji i telefonów. Siądźmy z przedstawicielami banku do rozmów. Klient i bank jadą na tym samym wózku. Banki nie są zainteresowane masowym przejmowaniem nieruchomości. Każdy kredyt można w porę poddać restrukturyzacji, z bankiem można podpisać umowę. Zawsze należy walczyć o swoje i szukać konsensusu. Działajmy, póki czas.

Krzysztof Rzymki



fol. Socihu

po kilku latach spłacania.

Wielkim problemem bankowości są również kredyty walutowe. Większość z nich została udzielona gospodarstwom

riusz to taki, gdzie klienci czy banki masowo wystawiają swoje nieruchomości na sprzedaż i obniżają ich ceny, aby szybko się ich wyzbyć. Spowoduje to duży spadek cen i klienci dobrze spłacający kredyty bę-

REKLAMA

**Roletekstyl**  
 45 końca lipca  
**Rabat 15%**  
 Produkcja i montaż rolet tekstylnych, zewnętrznych, żaluzji drewnianych i pionowych oraz markiz  
 Olsztyn, ul. Wyszyńskiego 20  
 (budynek SM Pojezierze)  
 tel. 89 533 80 72 [www.roletekstyl.pl](http://www.roletekstyl.pl)

REKLAMA

## OSTATNIE DOMY Z ULGĄ BUDOWLANĄ I KREDYTEM NA 100% WARTOŚCI\*

Rzut parteru  
 Rzut piętra

\* Kup dom przed likwidacją podatkowej ulgi budowlanej i z możliwości kredytowania 100% wartości nieruchomości  
 \*\* Przykładowa wycena wykończenia oraz aranżacji wnętrza do podanych cen należy doliczyć 9% VAT

Dom jednorodzinny z garażem  
 9 minut od Olsztyna

**274 900 zł**

Salon, jadalnia, kuchnia, 5 pokoi, 2 łazienki, toaleta, hol, kominek, kotłownia-pralnia, garderoba, garaż.  
 Powierzchnia domu/działki - 147,2 m<sup>2</sup>/1291 m<sup>2</sup>.  
 Bardzo dobry dojazd, pełne uzbrojenie, niedaleko jezioro i las.  
 Dom dostępny od ręki.

Dom jednorodzinny z garażem  
 6 minut od Olsztyna

**249 900 zł**

Salon, jadalnia, kuchnia, 4 pokoje, 2 łazienki, toaleta, hol, spiżarnia, kominek, garderoba, kotłownia-pralnia, garaż.  
 Powierzchnia domu/działki - 127,2 m<sup>2</sup>/1063 m<sup>2</sup>.  
 Bardzo dobry dojazd, uzbrojenie, jezioro i las.  
 Dom dostępny od ręki.

Rzut parteru  
 Rzut piętra

**BEZ POŚREDNIKÓW 509 831 381**